

Diözesanes Projekt

KATEGORISIERUNG IMMOBILIEN II

Zahlen,
Fakten, Hilfe-
stellungen,
Leitfäden und
FAQs



INHALT

Was ist bisher geschehen – wie geht es weiter mit dem Projekt	01
Bereitstellung der Daten aus der Gebäudeerfassung	03
Kontaktdaten Verwaltungsreferenten	04
Zuschussrichtlinien, Sanierungsumfänge, Umgang mit Glocken und Orgeln	05
Richtlinie für Immobilienverkäufe	20
Vorüberlegungen zur Umnutzung bzw. Profanierung einer Kirche	26
Leitfaden Verkauf, Umnutzung, Mischnutzung	27
Leitfaden Profanierung	28
Interne Unterstützung – Fundraising	29
FAQ – Häufig gestellte Fragen	30
Wohin wende ich mich bei Fragen	32

Für Fragen nutzen Sie bitte folgende E-Mail-Adresse:
kategorisierung@bistum-wuerzburg.de

Herausgeber

Diözese Würzburg KdöR
Bischöfliches Ordinariat
Domerschulstraße 2
97070 Würzburg

V. i. S. d. P.: Generalvikar Dr. Jürgen Vorndran

Autoren

Dr. Jürgen Emmert
Beatrix Kohlmann
Katja Mark-Engert
Dr. Martin Schwab
Stephan Steger

KATEGORISIERUNG IMMOBILIEN – WAS IST BISHER GESCHEHEN, WIE GEHT ES WEITER?



Zum Jahresanfang 2022 erschien das erste Heft zum diözesanen Projekt „Kategorisierung Immobilien“, das die Zielsetzung wie auch die Inhalte und den Zeitrahmen vorstellte. Heute halten Sie das Heft 2 in Händen oder betrachten es auf Ihrem Bildschirm. Sie bekommen damit konkrete Informationen, nach denen im Verlauf des Projektes immer wieder gefragt wurde, die aber parallel zur Kategorisierung erst erarbeitet werden mussten. Sie finden hier im Heft die Ergebnisse, u. a. die Zuschussrichtlinien, die für Sie alle von großem Interesse sind (s. S. 05 ff).

Am 25. März 2022 fand der erste von 43 Informationsabenden in einem Pastoralen Raum statt, mit der Veröffentlichung des Heftes ist dieser Prozess nun abgeschlossen. Für alle Beteiligten waren die Abende eine Herausforderung, da wir in unserem

Bistum jetzt offen über ein wichtiges Thema sprechen, das auch mit Emotionen verknüpft ist. Das ist uns als Projektteam sehr bewusst. Wir wissen zu schätzen, dass Ihnen eben vor Ort Ihre Kirche, Ihr Pfarrheim und Ihr Pfarrhaus nicht egal sind. Trotzdem ist es wichtig, dass wir uns alle offen und ehrlich den Veränderungsprozessen stellen, in denen wir uns als Kirche zur Zeit befinden. Es macht keinen Sinn, wenn wir Fragen aussitzen – darauf hat Generalvikar Dr. Vorndran schon im letzten Heft hingewiesen.

Wir haben an den Abenden Ihre Anregungen und Fragen aufgenommen und diese reflektiert, weshalb wir im Laufe des Projektes Nachbesserungen vorgenommen haben, wo diese nötig waren. Ihnen als Verantwortlichen vor Ort werden daher z. B. nun auch alle Daten der Gebäudeerfassung zugänglich gemacht, die die Grundlage für die Kategorisierung bildeten. Der Kategorie der Pfarrheime auf örtlicher Ebene wird als Ansatz für die Bezuschussung eine angemessene Mischung aus Katholikenzahl und tatsächlichem pfarrlichen Leben vor Ort zu Grunde gelegt.

„Um die notwendigen Veränderungen aktiv und kreativ umsetzen zu können, dürfen wir den jeweils richtigen Moment nicht verpassen.“

Generalvikar Dr. Jürgen Vorndran

Mit Anfang Mai 2023 befinden sich alle Pastoralen Räume in der Phase der Rückmeldung zu den erarbeiteten Vorschlägen. Damit ist ein erster wichtiger Meilenstein des Projektes erreicht. Wichtig für uns ist, dass Ihre Rückmeldungen gemeinsam für den Pastoralen Raum erfolgen. Damit wird gewährleistet, dass eine gemeinsame Basis für die zukünftige Zusammenarbeit bei Ihnen vor Ort entsteht.

Wir im Bischöflichen Ordinariat arbeiten weiterhin daran, neue Wege im Umgang mit den Immobilien zu entwickeln. So klären und vereinfachen wir Abläufe, wenn es z. B. um Fragen zu Umnutzung, Profanierung und Verkauf geht (s. S. 27 ff). Wir sichten zudem Nutzungs- und Umnutzungsideen aus ganz Deutschland, die wir Ihnen im MIT, Gruppe „Nutzungsideen für kirchliche Gebäude“, zugänglich machen, damit auch bei Ihnen trotz aller Abschiede auch Wege des Aufbruchs eröffnet werden. Auch sind wir in Kontakt mit Partnern, die für eine zukünftige Kooperation wichtig sein können, etwa die Evangelisch-Lutherische Kirche in Bayern. Dort stellen sich ähnliche Fragen, die in ökumenischer

Verbundenheit angegangen werden können. Um weiterhin dem kulturellen Auftrag der Kirche gerecht zu werden, soll auch ein Fördertopf für Maßnahmen im Bereich der Denkmalpflege zur Verfügung stehen. Die Regularien dazu klären wir noch und halten Sie hierzu auf dem Laufenden. Im Herbst 2023 werden in den drei Regionen der Diözese, Aschaffenburg, Schweinfurt und Würzburg, dann Werkstätten zur neuen Nutzung von Kirchen und kirchlichen Immobilien stattfinden, die Anregungen geben. Selbstverständlich können Sie jederzeit auf das Team der Gemeindeberatung zugehen, um sich Unterstützung zu holen, damit Sie gute Wege in die Zukunft einschlagen.

Dr. Jürgen Emmert
Projektleitung

BEREITSTELLUNG DER DATEN AUS DER GEBÄUDEERFASSUNG

Im Rahmen des Baumoratoriums vom 01.08.2019 bis 31.07.2022 erfolgte die Erfassung der Gebäudedaten aller Immobilien, die sich im Eigentum der Kirchen- und Pfründestiftungen befinden. Die Erfassungsdaten stellen u. a. die Basis für die Arbeit der Projektgruppe Immobilienkategorisierung dar.

Kirchenpfleger und Verantwortliche der Kirchenverwaltungen können seit dem 01.05.2023 als Vertreter des Eigentümers die vorliegenden Erfassungsdaten aller

Kirchen und Gebäude (außer Flurkapellen, Friedhofskapellen, Hauskapellen und Kindergärten) für ihre jeweilige Gemeinde per E-Mail zugesandt bekommen.

Dafür melden Sie sich bitte bei Ihrer/m zuständigen Verwaltungsreferentin/en. Diese/r hat die Daten, jeweils aufgelistet für ein ganzes Dekanat, von uns erhalten und schickt sie Ihnen auf Wunsch gerne zu. Bei Rückfragen oder Änderungen bezüglich Ihrer Daten melden Sie sich bitte bei Ihrer/m zuständigen Verwaltungsreferentin/en.



Ihre Ansprechpartner sind:

Dekanatsbüro Aschaffenburg

Telefon 06021 392 123
verwaltungsreferenten.ab@bistum-
wuerzburg.de

Dekanatsbüro Haßberge

Telefon 09521 619 60
verwaltungsreferenten.has@bistum-
wuerzburg.de

Dekanatsbüro Main-Spessart

Telefon 09353 978 150
verwaltungsreferenten.msp@bistum-
wuerzburg.de

Dekanatsbüro Rhön-Grabfeld

Telefon 09771 8038
verwaltungsreferenten.rg@bistum-
wuerzburg.de

Dekanatsbüro Würzburg

Telefon 0931 386 63700
verwaltungsreferenten.wue@bistum-
wuerzburg.de

Dekanatsbüro Bad Kissingen

Telefon 0971 1448
verwaltungsreferenten.kg@bistum-
wuerzburg.de

Dekanatsbüro Kitzingen

Telefon 09321 929 630
verwaltungsreferenten.kt@bistum-
wuerzburg.de

Dekanatsbüro Miltenberg

Telefon 09371 9787 30
verwaltungsreferenten.mil@bistum-
wuerzburg.de

Dekanatsbüro Schweinfurt

Telefon 09721 7025 0
verwaltungsreferenten.sw@bistum-
wuerzburg.de

ZUSCHUSSRICHTLINIEN

der Diözese Würzburg

1. Bauzuschüsse	06
1.1. Allgemeines	07
1.2. Förderregeln der Diözese Würzburg	08
1.3. Regelzuschüsse für Bau- und Renovierungsmaßnahmen	08
1.4. Maßnahmenkataloge – Begriffsdefinitionen und Beispiele	13
1.5. Allgemeine Anmerkungen	18
1.6. Ergänzende Hinweise	18
1.7. Fördermöglichkeiten durch externe Zuschussgeber	19

1. Bauzuschüsse

Ausgangslage

Aufgrund der Änderungen nach Beendigung des Baumoratoriums und der Neufassung der Baugenehmigungsordnung ist eine Novellierung der Bezuschussung notwendig:

In der Zeit vom 01.08.2019 bis 31.07.2022 wurde ein allgemein befristetes Baumoratorium in Kraft gesetzt. Während dieses Zeitraumes waren nur noch Maßnahmen zur Abwehr von Gefahr für Leib und Leben und Maßnahmen aufgrund von staatlichen und behördlichen Auflagen zur Aufrechterhaltung der Betriebserlaubnis zuschussfähig. Maßnahmen für den Bauunterhalt mussten zu 100% örtlicherseits finanziert werden.

Baugenehmigungsordnung

Am 29.07.2022 wurde die Baugenehmigungsordnung mit der 3. BauGenÄndVO aktualisiert, welche zum Ende des Baumoratoriums seit 01.08.2022 in Kraft trat. Hierin ist die Genehmigungsfähigkeit von Baumaßnahmen erläutert und nach Gebäudekategorien und Umfang der Maßnahmen gegliedert. Folgende Gebäudekategorien wurden als Basis aufgrund der laufenden Kategorisierung des Gebäudebestandes in der Diözese festgelegt:

- nicht kategorisierte Gebäude
- kategorisierte Gebäude
- Kindertagesstätten
- Dienstwohnungen in Pfarrhäusern

Der Umfang der Maßnahmen wird wie folgt gestaffelt:

- Maßnahmen < 4.000,- €
- Maßnahmen < 15.000,- €
(ohne baurechtliche Genehmigung)
- Maßnahmen < 15.000,- €
(mit baurechtlicher Genehmigung)

- Maßnahmen zwischen 15.000,- € und 100.000,- €
- Maßnahmen > 100.000,- €
- Notmaßnahmen zur Abwehr von Gefahr für Leib und Leben

Immobilienkategorisierung

Der Gebäudebestand der Diözese wurde im Rahmen der Projektgruppe Kategorisierung erfasst und bewertet. Hier wird nach Gebäudetyp unterschieden

- Kirchen
- Pfarrhäuser
- Pfarrheime
- Kindertagesstätten und Kapellen werden nicht kategorisiert.

Innerhalb des Gebäudetyps Kirchen gibt es die Abstufungen A bis E;

Bei Pfarrhäusern ist es ein dreistufiges System nach perspektivischer Dauer des Dienstwohnsitzes gem. Personalplan: 2020, 2030, 2040 und kein Bedarf. In Pfarrhäusern mit Pfarrbüros werden folgende Bürotypen unterschieden:

- Verwaltungsbüro (Koordinierungsbüro)
- Pfarrbüro vor Ort
- Mobiler Kontaktpunkt

Der Gebäudetyp der Pfarrheime gliedert sich ebenfalls in drei Stufen:

- überörtlicher Bedarf
- Bedarf zu prüfen bzgl. möglicher Zuschüsse
- kein Zuschuss

Basierend auf diesen unterschiedlichen Grundlagen gilt es, eine Bezuschussung aufzubauen.

1.1. Allgemeines

Die folgenden Zuschussrichtlinien gelten ab 01.06.2023 für alle ab diesem Zeitpunkt durchzuführenden neuen Maßnahmen wie auch für einzelne, zu beginnende Bauabschnitte.

Zuschüsse werden in den meisten Bereichen prozentual bemessen. Grundlage für den beschriebenen Prozentsatz bilden der zuvor definierte Maßnahmenkatalog und die daraus resultierenden, stiftungsaufsichtlich genehmigten Gesamtkosten zum geplanten Baubeginn. Diese beinhalten i. d. R. die Kostengruppen 300, 400, 500 und 700 nach DIN 276.

Die benannten Prozentsätze entsprechen dem Regelzuschuss der Diözese Würzburg. Abweichungen vom Regelsatz bzw. weitere Zuschüsse können in begründeten Fällen aufgrund der finanziellen Situation der Kirchen- und Pfründestiftungen, z. B. bei Notlagen, erforderlich werden. Ebenso sind neben der Finanzkraft der Stiftungen auch die Möglichkeiten von Förderprogrammen externer Stellen und die Einbindung von Fundraisingmodellen zu berücksichtigen (siehe Punkt 1.7. Fördermöglichkeiten durch externe Zuschussgeber). Abweichungen von den Regelsätzen bedürfen der Einzelfallprüfung.

Allen Baumaßnahmen wird eine Standardausführung zugrunde gelegt, welche im Wesentlichen den Maßgaben der Diözesanbauordnung entsprechen, ebenso im Speziellen, z. B. bei Umbauten in Dienstwohnungen oder bei Stellenwechsel von Priestern, den Pfarrhausrichtlinien.

Die Verfahrensschritte der Baugenehmigungsordnung sind einzuhalten.

Zuschüsse dürfen an Kirchenstiftungen nur dann gewährt werden, wenn für mind. eines der letzten drei Vorjahre eine prüfbar Kirchenrechnung vorgelegt worden ist.

Gemäß der Schwerpunktsetzung der Bistumsleitung vom 14.07.2020 sind Neu-, Um- und Anbauten sowie Generalsanierungen von Kindertageseinrichtungen in kirchlicher Bauträgerschaft nicht mehr förderfähig.

Auszug Schwerpunktsetzungen der Bistumsleitung (bzgl. Eigentumsübertrag)

2.3 „[...] Die Kirche von Würzburg nutzt die Chancen zur Gestaltung von Möglichkeiten der Glaubenserfahrung in den Kindertageseinrichtungen und den Schulen [...]“

i) „[...] Die Bauträgerschaft von Kindertageseinrichtungen ist nach Möglichkeit an die Kommunen abzugeben. [...]“

Beschluss des Konsultorenkollegiums

Sitzung am 10.03.2020:

„[...] Zukünftig sollen bei anfallenden Finanzierungsfragen die Eigentumsverhältnisse neu geregelt werden. Es soll darauf hingewirkt werden, dass die jeweiligen Einrichtungen von der Diözese bzw. der Kirchenstiftung je nach Lage des aktuellen Falles in Form von Erbbaurecht an die Kommune übertragen oder an sie veräußert werden. [...]“

1.2. Förderregeln – Diözese Würzburg

Bei Baumaßnahmen mit mehreren Fördergebern bezieht sich die diözesane Bezuschussung im Rahmen einer Gesamtmaßnahme auf die Brutto-Gesamtkosten nach Abzug aller staatlichen Förderungen (z. B. Denkmalschutz- und Sonderförderungen). Kommunale Förderungen, Spendenmittel oder zweckgebundene Gelder Dritter zählen zum Eigenanteil der Kirchenstiftung.

1.3. Regelzuschüsse für Bau- und Renovierungsmaßnahmen

Bei der Bemessung von Investitionszuschüssen für Bau- und Renovierungsmaßnahmen gelten folgende Regelsätze bzw. Beträge:

KIRCHEN

Kategorie	Bezeichnung	Diözesane Bezuschussung für Baumaßnahmen im Rahmen von	Regel-Zuschuss der GK
C	Klassische Ortskirche	Instandhaltung innen und außen sowie Barrierefreiheit	50 %
D	Dorfkirchen in Orten von < 100 Katholiken	Verkehrssicherheit innen und außen	70 %
B	Günstig gelegene Kirche einer Untergliederung / Pfarreiengemeinschaft	Sanierung innen und außen, energetische Modernisierung und Barrierefreiheit	50 %
A	Kirche mit überörtlicher Bedeutung	Generalsanierung und bauliche Ergänzung, Ausstattung	50 %
E	Kirche für neue Nutzung	Verkehrssicherheit außen	70 %
	Denkmäler in Kirchen der Kategorien D und E	Kunst- und Kulturdenkmäler im Zusammenhang mit Baumaßnahmen an kirchlichen Gebäuden werden als Einzeldenkmäler in der selben prozentualen Höhe oder Summe bezuschusst, wie sich auch die staatliche Förderung des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege bemisst.	Einzelfallprüfung

Kategorie	Bezeichnung	Diözesane Bezuschussung für Baumaßnahmen im Rahmen von	Regel-Zuschuss der GK
	Orgeln in Kirchen der Kategorien D und E	Instrumente von herausragender Bedeutung und kulturellem Wert können abweichend von den Förderkriterien der Kirchen-kategorie individuell gefördert werden	Einzelfallprüfung durch das Referat Kirchenmusik max. 50 %
	Glocken und Glockenanlagen	Glockenanlagen werden analog zur Kategorie der betreffenden Kirche bewertet. Dies bezieht sich sowohl auf die Kriterien der bezuschussungsfähigen Leistungen, als auch auf die Zuschusshöhe in %. Die Glocke selbst ist örtlicherseits zu finanzieren	wie Kategorien Kirchen (A–C 50 %, D–E 70 %)

Anmerkungen zu Kirchen

Die Bezuschussung einer erneuten Sanierung von Kirchen ist frühestens nach Ablauf von 40 Jahren möglich.

zu A-Kirchen:

Würdigung der Sonderstellung der A-Kirchen innerhalb der Diözese als herausragende Kirche; jedoch ist zu beachten, dass in Abhängigkeit der finanziellen Situation des Bistums und der begrenzten finanziellen Mittel bistumsweit, jeweils ca. alle drei Jahre eine A-Kirche berücksichtigt werden kann.

zu B-Kirchen:

Förderungen zur Schaffung eines zukünftigen Mittelpunktes pastoralen Lebens in einer Pfarreiengemeinschaft bzw. Untergliederung, die für größere und vielfältige liturgische Feiern genutzt werden kann.

zu C-Kirchen:

Klassische Orts- und Dorfkirchen bilden den Schwerpunkt der zukünftigen Bautätigkeiten. Dieser beinhaltet die Garantie zur Nutzbarkeit der Kirchen, um pastora-

les Leben hier weiterhin stattfinden zu lassen und fördern zu können.

zu D-Kirchen:

Um die Aufrechterhaltung der Nutzbarkeit in mittelfristigen Zeiträumen gewährleisten zu können, werden in diesem Zuge Maßnahmen der Verkehrssicherung gefördert.

zu E-Kirchen:

Die Förderung der E-Kirchen stellt eine Hilfestellung dar, um die inhaltlichen und zeitlichen Notwendigkeiten klären zu können, die für eine neue Nutzung erforderlich sind.

Nicht bezuschussungsfähig sind z. B. die Kosten für

- Neue Glockenkörper
- Schautafeln und Informationskästen
- Schriftenstand
- Ausstattung (Ausnahme: bei Kirchen der Kategorie A)
- Kirchenbänke
- Opferkerzenständer, etc.

PFARRHÄUSER (einschl. Gebäudehülle)

Kategorie	Bezeichnung	Diözesane Bezuschussung für Baumaßnahmen im Rahmen von	Regel-Zuschuss der GK
A	Dienstwohnungen 2040, Verwaltungsbüros	Sanierung, energetische Modernisierung, Barrierefreiheit	50 %
B	Dienstwohnungen 2020 und 2030, Pfarrbüro vor Ort (Büros Verwaltungskräfte)	(dringend erforderliche) Instandhaltung innen und außen	50 %
C	Dienstwohnungen kein Zuschuss und Pfarrbüro bei Bedarf mobiler Kontaktpunkt	Fremdvermietung / Umnutzung / Veräußerung	0 %

Anmerkungen zu Pfarrhäusern

Vor Beginn einer Baumaßnahme in Pfarrhäusern mit Pfarrbüro ist ein Konzept für die Seelsorger-Arbeitsplätze im gesamten pastoralen Raum unter Berücksichtigung des Personalplans 2030 bei der Hauptabteilung Seelsorge einzureichen.

Ausbau und Ausstattung Dienstwohnungen: Beim Einbau einer neuen Küche werden 90 % der Brutto-Gesamtkosten, maximal jedoch 9.000,- € bezuschusst.

Nicht bezuschussungsfähig sind z. B.

- unterjährige Schönheitsreparaturen im privaten Wohnbereich des Priesters (Malerarbeiten an Wänden und Decken),
- Multimediaanlagen,
- Fernbedienungen von Garagentoren,
- Kachelöfen und Wintergärten,
- Möblierung im Privatwohnbereich,
- Vorhänge, Gardinenstangen,
- Beleuchtung im privaten Wohnbereich,
- Elektrogeräte, etc.

PFARR- UND JUGENDHEIME (einschl. Gebäudehülle)

Kategorie	Bezeichnung	Diözesane Bezuschussung für Baumaßnahmen im Rahmen von	Regel-Zuschuss der GK
A	Pfarrheime überörtlich	Sanierung, energetische Modernisierung, Barrierefreiheit	30 %
B	Pfarrheim Prüfung örtlicher Bedarf bzgl. möglicher Zuschüsse	Instandhaltung innen und außen	30 %
C	Pfarrheim kein Zuschuss	ggfls. Fremdvermietung / Umnutzung / Veräußerung	0 %

Anmerkungen zu Pfarr- und Jugendheimen

„Prüfung örtlicher Bedarf bzgl. möglicher Zuschüsse“ für Versammlungsräume in Pfarrheimen, Pfarrhäusern oder sonstigen Gebäuden:

Bei der Immobilienkategorisierung wurde davon ausgegangen, dass Gemeinden einen Bedarf an Versammlungsräumen haben, der sich an der Katholikenzahl orientiert. Dieser Bedarf kann sowohl in den eigenen Gebäuden, aber auch in Räumlichkeiten Dritter, wie z. B. der Kommune gedeckt werden.

Die Prüfung von Gebäuden, in denen auch Versammlungsräume enthalten sind, wird durch die Hauptabteilung Seelsorge im Rahmen von anstehenden Baumaßnahmen und deren Planungsgenehmigung durchgeführt. Der Bedarf wird entsprechend des vorhandenen aktiven pastoralen Lebens geprüft, woraus sich die Zuschuss-höhe ermittelt.

Geprüft wird:

1. Alternativen:

Gibt es im Ort alternative Versammlungsmöglichkeiten, die zu finanziell und bürokratisch zumutbaren Konditionen durch die Kirchengemeinden genutzt werden können (z. B. Bürgerhäuser, Feuerwehrhäuser, Sportheime, Vereinshäuser, etc.)

2. Bedarfspläne:

Bemessung nach Bedarf und vorhandenem aktivem pastoralen Leben; Vergleiche hierzu den gültigen „Rahmenplan Kirchliche Jugendarbeit in der Diözese Würzburg“

Nicht zuschussfähig sind z.B.

- Wirtschaftsgegenstände (z. B. Geschirr, Gläser, Besteck, Handtücher)
- Hifi-, TV-, EDV-Endgeräte
- Bühnenanlagen mobil oder fest eingebaut
- Bühnentechnik mobil oder fest installiert
- Möblierung (mit Ausnahmen der Einbauküche)

Kategorie	Bezeichnung	Diözesane Bezuschussung für Baumaßnahmen im Rahmen von	Regel-Zuschuss der GK
-----------	-------------	--	-----------------------

KINDERTAGESSTÄTTEN (in kirchlicher Bau- und Betriebsträgerschaft)

Kindertageseinrichtungen und Kindergärten	Notmaßnahmen zur Beseitigung von Gefahr für Leib und Leben, Maßnahmen aufgrund staatlicher und behördlicher Auflagen zur Aufrechterhaltung des Betriebes	20 %
---	--	------

NICHT KATEGORISIERTE GEBÄUDE

Nicht kategorisierte Gebäude, wie z. B. Kapellen, Pfarrscheunen, Nebengebäude, u. a.	Notmaßnahmen zur Beseitigung von Gefahr für Leib und Leben (§13 BauGenO), Maßnahmen aufgrund staatlicher und behördlicher Auflagen zur Aufrechterhaltung des Betriebes, Maßnahmen für die Verkehrssicherheit	20 %
--	--	------

WEITERE ZUSCHÜSSE

Photovoltaikanlagen	Zuschuss in Höhe von 10 % der Brutto-Gesamtkosten, maximal jedoch 5.000,- €	10 %
---------------------	---	------

Anmerkungen zu Photovoltaikanlagen

Photovoltaikanlagen können grundsätzlich auf kirchlichen Gebäuden errichtet werden. Bei allen Standorten und betroffenen Gebäudetypen erfolgt vor Genehmigung eine Einzelfallprüfung, insbesondere bei

Kirchendächern. Hierbei findet eine ganzheitliche Bewertung aller wirtschaftlichen, ökologischen, denkmalpflegerischen, gestalterischen und baulichen Aspekte statt.

1.4. Maßnahmenkataloge – Begriffsdefinitionen und Beispiele

1.4.1. Gebäudetyp: KIRCHEN

Kategorie A – Kirche mit überörtlicher Bedeutung

Generalsanierung:

Wiederherstellung von Ausstattung, Bauteilen und Oberflächen eines Bauwerkes zur Beseitigung von Schäden und zur Werterhaltung oder -steigerung der Bausubstanz. Dazu gehören auch Restaurierung oder Rekonstruktion von Bau- und Kunstdenkmälern, Modernisierung von Sanitär-, Heizungs- und Elektroinstallation, Orgeln, Glocken, Maßnahmen, die für eine zeitgemäße Nutzung (Mischnutzungen, Kolumbarien, etc.) sinnvoll oder notwendig sind.

Bauliche Ergänzung:

Die bauliche Veränderung und Anpassung eines bestehenden Bauwerkes nach neuen Anforderungen oder Nutzungsbedürfnissen.

Beispiele: Anbau einer Sakristei, einer barrierefreien Toilette.

Kategorie B – Günstig gelegene Kirche einer Untergliederung/Pfarreiengemeinschaft

Sanierung, energetische Modernisierung, Barrierefreiheit:

Wiederherstellung von Bauteilen und Oberflächen eines Bauwerkes zur Beseitigung von Schäden und zur Werterhaltung und -steigerung der Bausubstanz (einschließlich Modernisierung von Sanitär-, Heizungs- und Elektroinstallation)

Beispiele:

- Ertüchtigung oder Erneuerung von Innenanstrich und Putz von Wänden und Decken
- Modernisierung technischer Anlagen (z. B. Heizung, Lautsprecheranlage, Liedblattanzeige, Beleuchtung)
- Modernisierung von Glockenanlage, Turmuhr und Orgel
- Ertüchtigung von Schäden an der Baukonstruktion
- Ertüchtigung oder Erneuerung von Dächern und Dachkonstruktion
- Ertüchtigung oder Erneuerung von Außenanstrich und Putz von Wänden und Sockel
- Ertüchtigung oder Erneuerung von allen Natursteinbauteilen (z. B. Bodenbeläge, Gesimse, etc.)
- Ertüchtigung oder Erneuerung von Türen, Fenstern und Verglasung
- Ertüchtigung oder Erneuerung von Zugängen
- Maßnahmen der Inklusion (barrierefreier Zugang, barrierefreie Toilette, Höranlagen, etc.)
- keine Arbeiten an Ausstattung
- Künstlerische Bauteile bedürfen einer jeweiligen Einzeluntersuchung

Kategorie C – Klassische Dorf- und Ortskirche

Instandhaltung innen und außen, sowie Barrierefreiheit:

Die Pflege des historischen Baubestandes zum Nutz- und Werterhalt. (Reparatur bzw. Ertüchtigung; wenn dies nicht möglich ist: Erneuerung)

Instandhaltungsmaßnahmen werden nur dann durchgeführt, wenn bereits ein Schaden aufgetreten ist.

Beispiele:

- Ausbesserungen von Innenanstrich und Putz von Wänden und Decken, ggfls. Neuanstrich
- Reparatur technischer Anlagen (z. B. Heizung, Lautsprecheranlage, Liedblattanzeiger)
- Reparatur von Glockenanlage, Turmuhr und Orgel
- Ertüchtigung von Schäden an der Baukonstruktion
- Reparatur von Dächern und Dachkonstruktion
- Ausbesserungen von Außenanstrich und Putz von Wänden und Sockel
- Reparatur und Ausbesserungen von allen Natursteinbauteilen (z. B. Boden, Gesimse, etc.)
- Reparaturarbeiten an Türen, Fenstern und Verglasung
- Reparatur von Zugängen
- keine Arbeiten an Ausstattung
- Künstlerische Bauteile bedürfen einer jeweiligen Einzeluntersuchung
- Maßnahmen der Inklusion

Kategorie D – Dorfkirche in Orten von <100 Katholiken

Verkehrssicherheit innen und außen:

Mindest erforderliche, organisatorische Maßnahmen im Innen- und Außenbereich zur Abwehr von Gefahrenquellen, die zur Gefahr für Leib und Leben führen können, oder deren Unterlassen zu Schadensersatzansprüchen führen können. Sowie Maßnahmen zur Funktionstüchtigkeit der Glockenanlagen.

(Notmaßnahmen sind möglich)

Beispiele:

- Herabstürzende Decken- oder Dachbauteile im Innen- und Außenbereich
- Abplatzungen, Verwitterungen, Vermorschungen
- Reparatur von Glockenanlage und Ertüchtigung entspr. TA-Lärm

Kategorie E – Kirche für neue Nutzung

Verkehrssicherheit außen:

Maßnahmen im Außenbereich zur Abwehr von Gefahrenquellen, die zur Gefahr für Leib und Leben führen können, oder deren Unterlassen zu Schadensersatzansprüchen führen können. (Keine Notmaßnahmen mehr innen und außen, nur noch Absicherungsmaßnahmen)

Notmaßnahmen (§13 BauGenO) zur Abwehr von Gefahr für Leib und Leben

Notmaßnahmen = bauliche Maßnahmen im Innen- und Außenbereich

Beispiele:

- Maßnahmen zur Einhaltung von Brandschutzaufgaben
- Herabstürzende Bauteile
- Blitzschutz
- Schimmelbefall
- Rutschgefahr

1.4.2. Gebäudetyp: PFARRHÄUSER (einschl. Gebäudehülle)

Kategorie A – Dienstwohnungen 2040, Verwaltungsbüros

Sanierung, energetische Modernisierung, Barrierefreiheit:

Wiederherstellung von Ausstattung, Bauteilen und Oberflächen eines Bauwerkes zur Beseitigung von Schäden und zur Werterhaltung oder -steigerung der Bausubstanz. (einschließlich Modernisierung von Sanitär-, Heizungs- und Elektroinstallation)
Bauliche Anpassungen zu Barrierefreiheit

Beispiele:

- Ertüchtigung oder Erneuerung von Innenanstrich und Putz von Wänden und Decken
- Modernisierung technischer Anlagen (z. B. Heizung)
- Ertüchtigung von Schäden an der Baukonstruktion
- Ertüchtigung oder Erneuerung von Dächern und Dachkonstruktion
- Ertüchtigung oder Erneuerung von Außenanstrich und Putz von Wänden und Sockel
- Ertüchtigung oder Erneuerung von allen Natursteinbauteilen (z. B. Bodenbeläge, Gesimse, etc.)
- Ertüchtigung oder Erneuerung von Türen, Fenstern und Verglasung
- Ertüchtigung oder Erneuerung von Zugängen und zugehörigen Stellplätzen
- Maßnahmen der Inklusion (barrierefreier Zugang, barrierefreie Toilette, etc.)

Kategorie B – Dienstwohnungen 2020 und Dienstwohnungen 2030, sowie Pfarrbüros vor Ort

(dringend erforderliche) Instandhaltung innen und außen:

Die Pflege des Baubestandes zum Nutz- und Werterhalt. (Reparatur bzw. Ertüchtigung; wenn dies nicht möglich ist: Erneuerung)

Instandhaltungsmaßnahmen werden nur dann durchgeführt, wenn bereits ein Schaden aufgetreten ist.

Beispiele:

- Ausbesserungen von Innenanstrich und Putz von Wänden und Decken, ggfls. Neuanstrich
- Reparatur technischer Anlagen (z. B. Heizung)

- Ertüchtigung von Schäden an der Baukonstruktion
- Reparatur von Dächern und Dachkonstruktion
- Ausbesserungen von Außenanstrich und Putz von Wänden und Sockel
- Reparatur und Ausbesserungen von allen Natursteinbauteilen (z. B. Boden, Gesimse, etc.)
- Reparaturarbeiten an Türen, Fenstern und Verglasung
- Reparatur von Zugängen und zugehörigen Stellplätzen

Kategorie C – Dienstwohnungen kein Zuschuss und Pfarrbüro bei Bedarf mobiler Kontaktpunkt

Kein Zuschuss:

Da für die Einrichtung eines mobilen Kontaktpunktes keine Immobilie vorgehalten werden muss, sind hierfür keine Bauzuschüsse erforderlich. Für Pfarrhäuser, welche fremd vermietet werden, sind Instandhaltungsrücklagen aus den eingehenden Mieteinnahmen zu generieren. Diese Räumlichkeiten und Gebäude werden ebenfalls nicht bezuschusst.

Notmaßnahmen (§13 BauGenO) zur Abwehr von Gefahr für Leib und Leben

Notmaßnahmen = bauliche Maßnahmen im Innen- und Außenbereich

Beispiele:

- Maßnahmen zur Einhaltung von Brandschutzauflagen
- Herabstürzende Bauteile
- Blitzschutz
- Schimmelbefall
- Rutschgefahr

1.4.3. Gebäudetyp: PFARR- UND JUGENDHEIME (einschl. Gebäudehülle)

Kategorie A – Pfarrheim überörtlicher Bedarf

Sanierung, energetische Modernisierung, Barrierefreiheit:

Wiederherstellung von Ausstattung, Bauteilen und Oberflächen eines Bauwerkes zur Beseitigung von Schäden und zur Werterhaltung oder -steigerung der Bausubstanz. (einschließlich Modernisierung von Sanitär-, Heizungs- und Elektroinstallation)
Bauliche Anpassungen zu Barrierefreiheit

Beispiele:

- Ertüchtigung oder Erneuerung von Innenanstrich und Putz von Wänden und Decken
- Modernisierung technischer Anlagen (z. B. Heizung)
- Ertüchtigung von Schäden an der Baukonstruktion
- Ertüchtigung oder Erneuerung von Dächern und Dachkonstruktion

- Ertüchtigung oder Erneuerung von Außenanstrich und Putz von Wänden und Sockel
- Ertüchtigung oder Erneuerung von allen Natursteinbauteilen (z. B. Bodenbeläge, Gesimse, etc.)
- Ertüchtigung oder Erneuerung von Türen, Fenstern und Verglasung
- Ertüchtigung oder Erneuerung von Zugängen und zugehörigen Stellplätzen
- Maßnahmen der Inklusion (barrierefreier Zugang, barrierefreie Toilette, etc.)

Kategorie B – Pfarrheim Prüfung örtlicher Bedarf bzgl. möglicher Zuschüsse

Instandhaltung innen und außen:

Die Pflege des Baubestandes zum Nutz- und Werterhalt (Reparatur bzw. Ertüchtigung; wenn dies nicht möglich ist: Erneuerung).

Instandhaltungsmaßnahmen werden nur dann durchgeführt, wenn bereits ein Schaden aufgetreten ist.

Beispiele:

- Ausbesserungen von Innenanstrich und Putz von Wänden und Decken, ggfls. Neuanstrich
- Reparatur technischer Anlagen (z. B. Heizung)
- Ertüchtigung von Schäden an der Baukonstruktion
- Reparatur von Dächern und Dachkonstruktion
- Ausbesserungen von Außenanstrich und Putz von Wänden und Sockel
- Reparatur und Ausbesserungen von allen Natursteinbauteilen (z. B. Boden, Gesimse, etc.)
- Reparaturarbeiten an Türen, Fenster und Verglasung
- Reparatur von Zugängen und zugehörigen Stellplätzen

Kategorie C – Pfarrheim Kein Zuschuss

Kein Zuschuss:

Für Pfarrheime, welche fremd vermietet werden, sind Instandhaltungsrücklagen aus den eingehenden Mieteinnahmen zu generieren. Baumaßnahmen an diesen Gebäuden werden nicht bezuschusst.

Notmaßnahmen (§13 BauGenO) zur Abwehr von Gefahr für Leib und Leben

Notmaßnahmen = bauliche Maßnahmen im Innen- und Außenbereich

Beispiele:

- Maßnahmen zur Einhaltung von Brandschutzaufgaben
- Herabstürzende Bauteile
- Blitzschutz
- Schimmelbefall
- Rutschgefahr

1.5. Allgemeine Anmerkungen

Nicht zuschussfähig sind Grünanlagenarbeiten, Pflanz- und Rodungsarbeiten.

Darlehenszinsen für die Zwischenfinanzierung oder zur Finanzierung des Eigenanteils der Kirchen- und Pfründestiftungen können nicht bezuschusst werden.

In Kategorien, in welchen Instandhaltungsmaßnahmen förderfähig sind, können Neuanschaffungen im Einzelfall bezuschusst werden, sofern sie wirtschaftlich sinnvoll und nachhaltig sind bzw. sie gesetzliche Auflagen erfüllen (z. B. neue Heizungen mit nachhaltigen Energieträgern).

1.6. Ergänzende Hinweise

1. Aus den Zuschussrichtlinien lässt sich kein Rechtsanspruch auf eine Förderung ableiten.

2. Die Genehmigung des Gesamtbudgets für Maßnahmen > 100.000 € erfolgt durch den Diözesansteuerausschuss. Stichtag zum Einreichen der Baugenehmigungsanträge ist der 30.06. jeweils für den Haushalt des Folgejahres. Ausnahmen hierfür sind Dienstwohnungen für Priester.

3. Maßnahmen mit Gesamtkosten von > 100.000,- € bedürfen der Genehmigung durch die Diözesanbaukommission im Rahmen des festgelegten Gesamtbudgets des Diözesansteuerausschusses.

4. Für eine kirchliche Baugenehmigung sind die Festlegung des Maßnahmenkataloges, die Erstellung der zugehörigen Kostenberechnung und der Nachweis der gesicherten Finanzierung der Maßnahme (Finanzierungsplan) erforderlich und einzureichen.

5. Bauanträge sind grundsätzlich mit Kirchenverwaltungsbeschlüssen zu hinterlegen bzw. einzureichen.

6. Die Raumprogramme nach diözesanen Vorgaben (z. B. gem. Pfarrhausrichtlinie) sind einzuhalten.

7. Für Maßnahmen, die bereits vor oder ohne Erteilung der stiftungsaufsichtlichen Genehmigung begonnen oder durchgeführt werden, kann kein Zuschuss aus Kirchensteuermitteln gewährt werden.

8. Durch Mieteinnahmen, andere Zuschüsse und Zuwendungen (z. B. Konzeptmodell, für die zur Verfügungsstellung von Räumlichkeiten oder aufgrund der finanziellen Situation) sind Bauinstandhaltungsrücklagen zu bilden.

9. Turnusmäßig auszuführende Wartungs- und Prüfungsarbeiten an Blitzschutz, Brandschutz, Elektrik, Rinnen und Kanälen, Orgel, Glocken wurden hier nicht erfasst, da diese Arbeiten aufgrund rechtlicher Belange grundsätzlich vom Eigentümer zu veranlassen sind. Diese sind vom Eigentümer selbst zu finanzieren.

10. Ebenso liegt die Verantwortung für die Verkehrssicherheit (z. B. Räum- und Streupflicht) der Einrichtung beim Eigentümer.

1.7. Fördermöglichkeiten durch externe Zuschussgeber

Fördermöglichkeiten bei Baudenkmälern

- Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege (Boden- und Baudenkmalpflege)
- Entschädigungsfonds (E-Fonds)
- Bayerische Landesstiftung
- Denkmalschutz-Sonderprogramm (Bund)
- Kommunale Gebietskörperschaften (Gemeinden, Landkreise und Bezirke)
- „National wertvolle Kulturdenkmäler“ (Beauft. Bundesregierung für Kultur und Medien)
- Städtebauförderung
- Dorferneuerung
- Deutsche Stiftung Denkmalschutz
- Kulturfonds Bayern

[Broschüre Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege \(BLfD\)](#)



Sonstige Gebäude und Nutzungsförderungen bzw. Programme:

- Wohnungsbauförderung
- Einkommensorientierte Förderung EOF (BayernLabo in Bayern)
- Bayerisches Modernisierungsprogramm
- Amt für ländliche Entwicklung
- Bundesförderung für effiziente Gebäude (www.bafa.de)
- Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW) Förderbank
- Förderprogramm Kommunalrichtlinie im Rahmen der Nationalen Klimaschutzinitiative
- FAG-Mittel (BayKiBiG i. V. m. Art. 10 FAG)
- 4. Sonderinvestitionsprogramm „Kinderbetreuungsfinanzierung“ 2017 bis 2021

RICHTLINIE FÜR IMMOBILIENVERKÄUFE

in der Diözese Würzburg

Ausführungsbestimmungen – 1. Änderung

Inhalt

Grundsatzbeschluss 1 = Verkäufe an Kommune/Nutzung als Kita

Grundsatzbeschluss 2 = Verkäufe an Kommune/gemeinschaftliche Nutzung

Grundsatzbeschluss 3 = Wegfall weiterer Ausschreibungsverpflichtung
bei Verkehrswert unter 40.000 €

Grundsatzbeschluss 1

„Abweichend von der Richtlinie darf grundsätzlich von der **Ausschreibungsverpflichtung** abgesehen werden, wenn das Veräußerungsobjekt

- zur Nutzung als **Kindertageseinrichtung** weiterhin dient und
- die Kommune dieses erwirbt.“

Voraussetzungen:

Insbesondere soll

- eine Bindungsfrist (Nutzungsdauer) vertraglich vereinbart sein und
- als Kaufpreis der ermittelte Verkehrswert (SBW Gutachten) entrichtet werden oder
- ein vergleichbarer Ausgleich im Erbbaurecht erfolgen.

Grundsatzbeschluss 2

„Abweichend von der Richtlinie darf grundsätzlich von der **Ausschreibungsverpflichtung** abgesehen werden, wenn das Veräußerungsobjekt

- zur **gemeinschaftlichen Nutzung** die Kommune erwirbt.“

Voraussetzungen:

Insbesondere soll

- eine Bindungsfrist (Nutzungsdauer) vertraglich vereinbart sein und
- als Kaufpreis der ermittelte Verkehrswert (SBW Gutachten) entrichtet werden oder
- ein vergleichbarer Ausgleich im Erbbaurecht erfolgen oder
- abweichend von der Kaufpreiszahlung ein vergleichbarer Ausgleich über nachfolgende Miet-/Pachtzahlungen erfolgen

Grundsatzbeschluss 3

„Abweichend von der Richtlinie darf grundsätzlich von der weiteren **Ausschreibungsverpflichtung** abgesehen werden, wenn das Veräußerungsobjekt

- den **Verkehrswert in Höhe von 40.000 € unterschreitet** und
- das vorliegende Angebot mindestens den im Verkehrswertgutachten ermittelten Bodenwert erreicht.“

Voraussetzungen:

Insbesondere soll

- eine nachvollziehbare Begründung durch den Eigentümer erfolgen und
- die Entscheidung durch den Finanzdirektor sanktioniert werden.

Die Beschlussvorschläge 1 bis 3 wurden dem Diözesanvermögensverwaltungsrat (DVVR) in seiner Sitzung vom 14.06.2021 vorgelegt und von diesem in der beschriebenen Form beschlossen. Ab diesem Zeitpunkt sind die Beschlüsse, als Teil der Diözesanen Richtlinie für Immobilienverkäufe in der Diözese, bei der Anwendung intern zu beachten.

Ausführungsbestimmungen – Beschreibung/Vorgang

PHASE I

Verkaufsabsicht

- | | |
|---|---|
| a) Die Immobilie kann nicht dauerhaft unterhalten werden. | → dauerhafter Unterhalt nicht möglich |
| b) Es fehlen Mittel, um anstehende Renovierungen leisten zu können. | |
| c) Ein etwaiger Verkaufserlös könnte die Finanzierung einer wichtigen (Groß-)Maßnahme unterstützen. | → anstehende größere Renovierungen nicht leistbar |
| d) Ein Anteil aus dem Verkaufserlös soll zur Refinanzierung des getätigten Unterhalts widmungsgemäß genutzter Pfarr-/Benefiziatenhäuser zur erfolgten Befriedigung bestimmter ortskirchlicher Bedürfnisse an die Kirchenstiftung überwiesen werden. | → Verkaufserlös wird benötigt |

Sie erwägen demnach das Haus zu veräußern.

Richten Sie ein Schreiben an die Bischöfliche Finanzkammer, Abt. Liegenschaften unter Angabe der Verkaufsabsicht sowie des Verkaufsgrundes samt Bezeichnung des Hauses, ggf. einer Kurzbeschreibung (z. B. Haus mit Nebengebäude etc.) und der Flurnummer. Fügen Sie einen Grundsatzbeschluss der Kirchenverwaltung bzw. des Pfründeverwaltungsrates (bei Pfründeigentum) zur Verkaufsabsicht bei, der dieses Vorhaben untermauert. Eine vorherige Information und Anhörung der kirchlichen Gremien ist zu empfehlen.

→ Verkaufsabsicht an Finanzkammer, samt Beschluss (Kirchenverwaltung, Pfründeverwaltungsrat)

Nach Eingang Ihres Schreibens erhalten Sie diesen bestätigt, versehen mit dem Hinweis, dass wir eine erste interne Prüfung vornehmen. Dabei werden Punkte wie z. B. Standort, Zuschnitt, benötigte Wegerechte etc. abgefragt. Vor allem jedoch wird geschaut, ob das Gebäude zukünftig für pastorale Zwecke benötigt wird und deswegen dem etwaigen Verkauf die stiftungsaufsichtliche Genehmigung nicht in Aussicht gestellt werden kann. Befürwortet die Stiftungsaufsicht den Verkauf, so wird ein sog. Verkehrswertgutachten in Auftrag gegeben.

→ Antwort der Finanzkammer zum weiteren Vorgehen

Verkehrswertgutachten inkl. Energieausweis

Die Abteilung Liegenschaften fragt für die Stiftung die Erstellung eines sog. Verkehrswertgutachtens an. Mitarbeiter treten mit Ihnen in Kontakt zur Besichtigung und Datenaufnahme der Immobilie vor Ort. Sie erhalten ein Angebot zur Prüfung und Beauftragung, mit Angabe des zeitlichen Ablaufs.

→ Finanzkammer beauftragt im Namen der Stiftung Verkehrswertgutachten, Exposé und ggf. Energieausweis

Zudem wird bei Bedarf ein Energieausweis erstellt. Dieser Ausweis ist bei denkmalgeschützten Gebäuden obsolet.

→ Mitarbeiter kommt vor Ort

Aus diesem Verkehrswertgutachten wird ein Exposé mit Informationen zum Mindestwert(-gebot) entwickelt, das später im Rahmen der Bewerbung des Objekts potenziellen Kaufinteressenten zur Verfügung stehen kann. Die Kosten für vorgenannte Unterlagen (i. d. R. zwischen 2.500 bis 5.000 €) zahlt der Eigentümer, die Stiftung.

→ Vorbereitung wichtiger Unterlagen

→ Sie erhalten eine Ausfertigung vorgenannter Unterlagen

Ausnahme: Bei Pfründeigentum übernimmt die Pfründe-stelle entstandene Kosten.

→ Begleichung der Kosten

→ Schreiben der Finanzkammer zum weiteren Vorgehen

PHASE II

Ausschreibungsverfahren

Bei der Erstellung von Werbe-/Anzeigentext erhalten Sie Unterstützung durch die Finanzkammer. Schalten Sie diesen in Zeitungen und kommunalen Amtsblättern frei. Die Finanzkammer, Abteilung Liegenschaften wird zusätzlich die Anzeige überregional im Internet veröffentlichen.

→ Anzeigentext erstellen, Veröffentlichungsplattformen festlegen

Bestimmen Sie jemanden, der den Besichtigungstermin durchführt. Für einen erfolgreichen Hausverkauf sollte die Immobilie optimal präsentiert werden. Legen Sie nach Möglichkeit nicht mehrere Termine auf den gleichen Tag und halten Sie während der Besichtigung wichtige Fakten rund um das Grundstück und Haus bereit.

→ Info/Abstimmung an/mit Finanzkammer, Abteilung Liegenschaften

Die Kaufinteressenten richten fortan ihre Gebote innerhalb der angegebenen Ablauffrist an die Finanzkammer, Abt. Liegenschaften.

Die Ausschreibung ist zu wiederholen, wenn nicht mindestens drei angemessene Angebote vorliegen. Nach Prüfung der Angebote erhält die Stiftung diese, samt Vergabevorschlag. Gegebenenfalls ist nach erfolgloser Ausschreibung – in Abstimmung mit der Finanzkammer, Abteilung Liegenschaften – ein Makler hinzuzuziehen.

Beschlussfassung

Die Kirchenverwaltung bzw. der Pfründeverwaltungsrat (bei Pfründeeigentum) beschließt den Verkauf samt Zuschlagserteilung und schickt den Beschluss an die Finanzkammer, Abt. Liegenschaften.

→ Beschluss zum Verkauf samt Zuschlag fassen

→ Beschluss an Finanzkammer

Achtung: Ein Abweichen vom Vergabevorschlag der Finanzkammer ist vor Vergabe mit ihr abzustimmen.

Die Finanzkammer gibt nach Vorliegen des Beschlusses die Freigabe, fortan mit dem Käufer in Kontakt zu treten. Bei einem **Verkaufswert unter 100.000 €** kann die Stiftung den Käufer benachrichtigen und die Beurkundung vorbereiten (s. Phase III).

→ nach Freigabe durch Finanzkammer Info an Käufer (Zwischennachricht oder Zuschlag)

Die Finanzkammer teilt den übrigen Kaufinteressenten die Ablehnung ihrer Gebote mit.

Beschlussfassung durch den Diözesanvermögensverwaltungsrat und das Konsultorenkollegium

Bei einem Verkehrswert über 100.000 € informiert die Stiftung den potenziellen Käufer in einer Zwischennachricht, dass vor Vergabe und formeller Vorbereitung (Beurkundung) des Kaufvertrags noch zwei befürwortende innerdiözesane Beschlüsse abzuwarten sind.

→ Zustimmung des Konsultorenkollegiums und des Diözesanvermögensverwaltungsrats

Die Finanzkammer nennt der Stiftung den Termin für vorgenannte Beschlussfassungen und teilt hiernach das Ergebnis mit.

→ Finanzkammer gibt Termin des Beschlussgremiums und anschließend das Ergebnis sowie das weitere Vorgehen bekannt

Achtung: Ohne Zustimmung des Kollegiums darf die stiftungsaufsichtliche Genehmigung nicht erfolgen, das Rechtsgeschäft bleibt schwebend unwirksam!

→ keine stiftungsaufsichtliche Genehmigung ohne erforderlichen Beschluss

PHASE III

Beurkundung

Nach Freigabe zur förmlichen Vorbereitung des Kaufgeschäfts durch die Stiftungsaufsicht steht die Auswahl des Notars an. Als Richtlinie gilt, dass der Käufer den Notar bestimmt, da er den Kaufpreis zahlt. In der Praxis sind andere Abläufe möglich, wenn Sie als Verkäufer beispielsweise einen Notar Ihres Vertrauens empfehlen.

→ Finanzkammer erteilt Zustimmung zur Erstellung des Kaufvertragsentwurfs

→ Auswahl des Notars

Käufer und Verkäufer teilen dem Notar zur Erstellung des **Vertragsentwurfs** alle vereinbarten notwendigen Regelungen bzw. aufzunehmende Inhalte mit, so z.B. auch den Kaufpreis und die Bankverbindung. Achtung: bei Pfründeigentum ist der Kaufpreis auf das Konto bei der LIGA Bank, IBAN: DE70 7509 0300 0003 0001 41 zu überweisen.

→ Mitwirkung bei der Erstellung des Vertragsentwurfs

Nach Fertigung des Entwurfs erhält die Finanzkammer vom Notariat den Vertragsentwurf zur Prüfung. Nach erfolgter Prüfung durch unsere Rechtsabteilung erhalten Sie wiederum einen Abdruck unseres an das Notariat gerichtete Antwortschreibens.

→ Rechtsabteilung prüft Entwurf, Finanzkammer informiert im Anschluss Notariat und Stiftung

Fortan steht der Beurkundung nichts mehr im Wege. In aller Regel vertritt hierbei der Kirchenverwaltungsvorstand bzw. Pfründeinhaber (bei Pfründeigentum) die Stiftung.

→ Beurkundung des Vertrags

Im Anschluss an die Beurkundung erhält die Stiftungsaufsicht, ohne Zutun der Stiftung, vom Notariat die Verkaufs-urkunde, versehen mit der Bitte um stiftungsaufsichtliche Genehmigung.

→ Notar legt Urkunde zur stiftungsaufsichtlichen Genehmigung vor

Abschließend bekommt die Stiftung nach erfolgter stiftungsaufsichtlicher Genehmigung Kenntnis hiervon.

→ Stiftung erhält Genehmigung in Abdruck zur Kenntnisnahme

Übergabe an neuen Eigentümer

Die Übergabe an den neuen Eigentümer nach Kaufpreiszahlung ist fast der letzte Schritt. Neben einem Übergabeprotokoll erfolgt die Aushändigung aller relevanten Unterlagen (Bauzeichnungen, Energieausweis, Versicherungsunterlagen sowie Abnahmeprotokolle und Garantiebelege für technische Anlagen etc.). Zu guter Letzt überreichen Sie dem neuen Eigentümer alle vorhandenen Schlüssel.

→ Erstellung eines Übergabeprotokolls

→ Übergabe wichtiger Unterlagen

→ Schlüsselübergabe

Der Verkäufer hat dem Notar schließlich den Eingang des Kaufpreises zu bestätigen.

→ Kaufpreiseingang bestätigen

Aufteilung Pfründeerlöse

Die Kirchenverwaltung stellt den Antrag auf Auszahlung einer zweckgebundenen Zuwendung aus dem Verkaufserlös des Pfarrhauses im Hinblick auf den getätigten Unterhalt widmungsgemäß genutzter Pfarr-/Benefiziatenhäuser.

Der Pfründeverwaltungsrat beschließt bei Pfründeigentum, der Kirchenstiftung eine zweckgebundene Zuwendung zur erfolgten Befriedigung bestimmter ortskirchlicher Bedürfnisse aus dem Erlös des Pfarrhauses zur Verfügung zu stellen.

→ Beschluss zur Aufteilung fassen

Die Kirchenstiftung beschließt den Erhalt der zweckgebundenen finanziellen Zuwendung für die getätigten Investitionen zur erfolgten Befriedigung bestimmter ortskirchlicher Bedürfnisse vonseiten der Pfründestiftung.

Die Beschlüsse sind an die Hauptabteilung Finanzen und Immobilien zu senden.

→ Beschluss an Diözese

→ stiftungsaufsichtliche Genehmigung der Beschlüsse

Die Diözese Würzburg überweist nach Vorliegen der Beschlüsse den Kaufpreisanteil an die Kirchenstiftung.

VORÜBERLEGUNGEN ZUR UMNUTZUNG BZW. PROFANIERUNG EINER KIRCHE

Initiiierende Überlegungen

Sollten im Zuge der Bestandsprüfung und wirtschaftlichen Planung einer Kirchen- oder Pfründestiftung der Impuls und Fragen nach einer neuen Nutzung, einer Mischnutzung oder der Veräußerung eines Kirchengebäudes im Eigentum der Kirchenstiftung entstehen, so können zusätzlich alle Möglichkeiten und Entwicklungsperspektiven zusammen mit der Abteilung Pastorale Entwicklung besprochen und abgewogen werden. Weitere diözesane Stellen wie Gemeindeberatung, Kunst, Liegenschaften und Bau sowie Verkündigung und Liturgie sind in die Vorüberlegungen miteinzubeziehen, ebenso kommunale Institutionen und die Denkmalbehörde.

Es bestehen neben der Möglichkeit einer Kooperation und Mischnutzung die Möglichkeit der Umnutzung oder auch der Veräußerung.

Zwar kann es eine Liste möglicher Optionen für die Umnutzung oder Mischnutzung einer Kirche geben, doch wird die Entscheidung über die Art der Weiternutzung wesentlich an den Kaufinteressenten und deren Gestaltungsmöglichkeiten liegen.

Antrag auf Profanierung

Ist die Willensbildung vor Ort abgeschlossen, bittet der Moderator den Bischof um die Profanierung der Kirche. Auch wenn eine Kirche nicht mehr gottesdienstlich genutzt wird, muss die Profanierung von der Kirchenstiftung beschlossen und beim Bischof beantragt werden, selbst wenn die weitere Nutzung noch nicht geklärt ist. Der Rector Ecclesiae hat bereits Sorge getragen, dass der Tabernakel geleert und ggf. entfernt wurde, soweit nicht einmal monatlich Eucharistie gefeiert wurde.

Erinnern an das Kirchenbauwerk

Sehr wünschenswert ist es, dass das Kirchengebäude weiterhin einen Mehrwert für die Menschen am Ort darstellt und als Erinnerungsort erhalten bleibt. Auch sollte der Eingriff in die Bausubstanz so gering wie möglich ausfallen. Ein Abriss ist die ultima ratio. Sollte dennoch ein Abriss die einzige Möglichkeit sein, ist es wichtig, an einer geeigneten Stelle an die abgerissene Kirche zu erinnern. Die Gestaltung des Erinnerungsortes wird mit der diözesanen Kunstkommission abgestimmt.

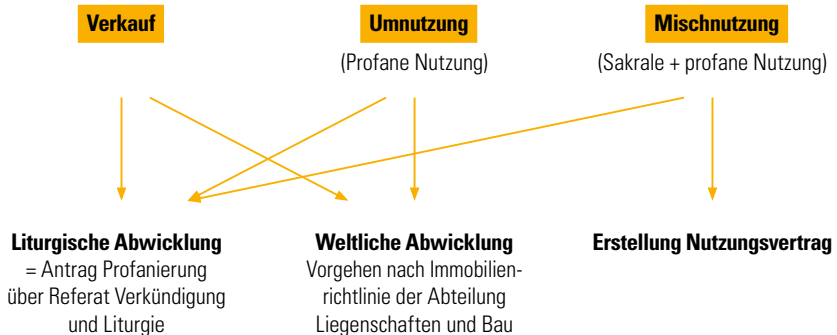
LEITFADEN VERKAUF, UMNUTZUNG, MISCHNUTZUNG

Entscheidungsfindung der Kirchen- bzw. Pfründestiftung = Eigentümer,
evtl. mit Begleitung durch

- Abteilung Pastorale Entwicklung
- Gemeindeberatung
- Abteilung Kunst
- Abteilung Liegenschaften und Bau
- Referat Verkündigung und Liturgie
- Denkmalbehörde
- Kommunale Institutionen

Wenn ein **Entschluss zur Mischnutzung/Umnutzung/Verkauf**
von Seiten des Eigentümers gefallen ist

Kirchenverwaltungsbeschluss an Referat Liegenschaften,
Sachgebiet Immobilienverkauf in Schriftform



LEITFADEN PROFANIERUNG

Beschluss der Kirchenverwaltung über Profanierung

(wegen Umnutzung, Verkauf, Abriss)

Brief oder E-Mail an Referat Verkündigung und Liturgie

↓
Begleitung
Referat Verkündigung und Liturgie

Schriftlicher formloser **Antrag des Moderators auf Profanierung**
= Brief an Bischof

Durchführung

- ↓
- Müssen Umbettungen vorgenommen werden?
 - Was wird in Mutterkirche übernommen?
 - Beratung Kirchenmusik
 - Beratung Glockensachverständiger
 - Wie wird mit dem Inventar umgegangen?
 - Was wird deponiert?

- Anhörung und Votum AGR
→ Anhörung und Votum Priesterrat
→ Anhörung und Votum Kunstkommission

schriftliche Mitteilung = **Profanierungsdekret** des Bischofs

↓
ggf. Gottesdienst mit Profanierung

INTERNE UNTERSTÜTZUNG – FUNDRAISING

Wenn Sie neben den diözesanen Zuschüssen mit eigenen Mitteln ihre Kirche oder ihr Pfarrheim für künftige Generationen erhalten wollen, kann Fundraising eine Hilfe sein. Fundraising bedeutet, gezielt Spenderinnen und Spender zu werben. Im Bistum machen wir seit 2007 damit gute Erfahrungen.

Wie sieht erfolgreiches Fundraising aus?

- Sie arbeiten die Stärken ihrer Gemeinde oder ihrer Pfarreiengemeinschaft heraus.
- Sie werben mit diesen Stärken bei bestimmten Zielgruppen in der Region.
- Sie probieren nach und nach mehrere Fundraising-Instrumente (siehe nächster Abschnitt) aus.
- Sie reflektieren diese Aktionen.
- Sie etablieren erfolgreiche Fundraising-Aktionen dauerhaft in ihrer Gemeinde.

Die fünf erfolgreichsten Fundraising-Instrumente im Bistum Würzburg sind:

- die persönliche Ansprache von Frauen und Männern, die schon bisher die Gemeinde oder die Pfarreiengemeinschaft unterstützt haben
- ein Spendenbrief an alle Katholikinnen und Katholiken
- die Partnerschaft mit Firmen (Sponsoring)
- Benefizaktionen, bspw. Spendenlauf, Konzert, Stuhlpatenschaften
- eine passgenaue Danksystematik

Wo finden Sie Material und Hilfe?

Zum Thema Fundraising finden Sie in der für alle Hauptamtlichen und Ehrenamtlichen zugänglichen MIT-Gruppe „Kompetenzstelle Fundraising“ jede Woche aktuelle Informationen und eine Materialbörse mit praktischen Tipps, Checklisten und kreativen Ideen. Einführende Informationen zu diesem Thema bietet die Website fundraising.bistum-wuerzburg.de. Darüber hinaus steht Ihnen der Pastoralreferent und Fundraisingmanager Dr. Martin Schwab (martin.schwab@bistum-wuerzburg.de; Telefon: 0931 386-11 860) für Fragen zur Verfügung.

Wenn Sie grundsätzlich über die Zukunft Ihrer Kirche, Ihres Pfarrheims oder Ihres Pfarrhauses im Rahmen eines pastoralen Gebäudemanagements in einer längeren Projektarbeit nachdenken wollen, steht Ihnen die Gemeindeberatung des Bistums zur Seite (gemeindeberatung.bistum-wuerzburg.de). Ansprechpartner ist Pastoralreferent Andreas Bergmann (andreas.bergmann@bistum-wuerzburg.de; Telefon 06021 392116).

FAQ – HÄUFIG GESTELLTE FRAGEN

Wie geht die Diözese mit Kirchenstiftungen um, die weniger vermögend sind? Wird dies bei Zuschussungen berücksichtigt?

Bei den Zuschusshöhen handelt es sich um Regelausschüsse, d. h. im Falle einer finanziellen Notlage der betreffenden Stiftungen sind begründete Abweichungen möglich.

Bekommen Kirchenstiftungen für Kirchen der Kategorien D und E sowie für Gebäude, die keine Zuschüsse mehr erhalten, weiterhin Beratung und Unterstützung von den Fachstellen des Bischöflichen Ordinariates?

Egal wie Gebäude kategorisiert sind, Sie erhalten als Kirchenstiftung auch weiterhin Unterstützung und Hilfe bei allen Fragen um ihre Gebäude. So können Sie dann verantwortet und gut in die Zukunft gehen und die für Sie nötigen Schritte tun sowie Entscheidungen treffen.

Mit wem dürfen wir überhaupt vor Ort Kooperationen eingehen?

Hier gibt es zunächst keine Denkverbote. Vereine, Verbände und Kommunen, aber auch Kirchen, die Mitglied in der ACK (Arbeitsgemeinschaft Christlicher Kirchen in Deutschland) sind, können gute Partner für Sie sein. Solche Kooperationen befruchten Ihre Gemeinden, aber auch Ihre gesamte Ortschaft. Wir sind im Bischöflichen Ordinariat mit vielen verschiedenen Institutionen im Gespräch, um Ihnen hier Wege zu ebnet.

Warum wurden Kapellen nicht kategorisiert?

Das Projekt dient zuerst dazu, das pastorale Leben in den Gemeinden für die Zukunft aufzustellen. Mittelpunkte des gemeindlichen Lebens sind daher die Pfarr- und Filialkirchen. Kapellen wurden nur kategorisiert, soweit sie der einzige Sakralraum vor Ort sind oder über die Orte hinaus als Wallfahrtsorte oder Mittelpunkte des Frömmigkeitslebens dienen.

**Was bedeutet bei Pfarrheimen
„Prüfung örtlicher Bedarf“?**

Neben einem Pfarrheim, das für Veranstaltungen der gesamten Pfarreiengemeinschaft genutzt wird, soll es auch vor Ort in den Gemeinden weiterhin Räume geben, die pfarrliches Leben ermöglichen. Die Prüfung von Gebäuden, in denen auch Versammlungsräume enthalten sind, wird durch die Hauptabteilung Seelsorge im Rahmen von anstehenden Baumaßnahmen und deren Planungsgenehmigung durchgeführt. Der Bedarf wird entsprechend des vorhandenen aktiven pastoralen Lebens geprüft, woraus sich die Zuschusshöhe ermittelt.

**Was ist, wenn wir vor Ort kein
festes Pfarrbüro haben?**

In Zeiten von Homeoffice und mobilem Arbeiten kann auch das Pfarrbüro neu gedacht werden. Für viele Gemeinden ist ein mobiler Kontaktpunkt, z. B. in einer Bücherei oder einem Dorfladen, der regelmäßig besetzt ist, eine gute Gelegenheit eine ortsnahe und niedrigschwellige Erreichbarkeit zu gewährleisten.

**Wohin können wir uns
wenden, wenn wir
Unterstützung brauchen?**

Das vorliegende Heft zeigt Ihnen auf, wer in welchem Falle Ihnen im Bischöflichen Ordinariat weiterhelfen kann. Im Zweifelsfall helfen Ihnen natürlich zuerst die Verwaltungreferenten bei Ihnen vor Ort weiter.

WOHIN WENDE ICH MICH BEI FRAGEN...

Hier finden Sie zu vielen Stichpunkten, die mit Baumaßnahmen, Verkauf, Umnutzung oder Mischnutzung von Kirchen und Gebäuden zu tun haben, Ihre persönlichen Ansprechpartner.

... zur Begleitung der Kirchengemeinden/-stiftungen bei Entscheidungsfindung

*Referat Begleitung und
Unterstützung – Sachgebiet
Gemeindeberatung*

Andreas Bergmann
Telefon 06021 392116
andreas.bergmann@bistum-
wuerzburg.de

... zur Datenerfassung und zur Datenbank Immobilien

*Referat Liegenschaften –
Sachgebiet Betreuung Datenbank*

Marco Eggebrecht
Telefon 0931 386-75 157
marco.eggebrecht@bistum-
wuerzburg.de

... innerhalb des Projektes Immobilienkategorisierung

*Abteilung Pastorale Entwicklung –
Projekt Immobilienkategorisierung*

Beatrix Kohlmann
Telefon 0931 386-65 610
beatrix.kohlmann@bistum-
wuerzburg.de

... zur Profanierung Kirche –

Referat Verkündigung und Liturgie

Dr. Stephan Steger
Telefon 0931 386-42 050
stephan.steger@bistum-
wuerzburg.de

... zur Umnutzung/Verkauf Kirche und Pfarrheim –

*Referat Liegenschaften –
Sachgebiet Immobilienverkauf*

Bernd Wolfrum
Telefon 0931 386-75 051
bernd.wolfrum@bistum-
wuerzburg.de

... zum Verkauf Pfarrhaus

*Referat Liegenschaften –
Sachgebiet Immobilienverkauf*

Petra Wolsiffer
Telefon 0931 386-75 153
petra.wolsiffer@bistum-
wuerzburg.de

... rund um Fundraising

Fundraisingmanager
Dr. Martin Schwab
Telefon 0931 46 07 96 88
martin.schwab@bistum-
wuerzburg.de

... zu erneuerbaren Energien und zur Umwelt

*Fachstelle Schöpfungsverantwortung
und Klimaschutz*

Umweltbeauftragter
Christof Gawronski
Telefon 0931 386-65 130
christof.gawronski@bistum-
wuerzburg.de

... zur Bauabwicklung Kirche, Kapelle, Orgel, Denkmal

*Referat Liegenschaften –
Kaufmännische Bauabwicklung*

Nina Lutz
Telefon 0931 386-75 154
nina.lutz@bistum-wuerzburg.de

... zum Versicherungswesen

Abteilung Recht

Rechtsassessor Franz-Dieter Schnabel
Telefon 0931 386-12 061
franz.schnabel@bistum-wuerzburg.de

... zum Vertragswesen

Abteilung Recht

Rechtsassessor Armin Nebel
Telefon 0931 386-12 062
armin.nebel@bistum-wuerzburg.de

... zum Inventar und Inventar- verzeichnis Kirche

Abteilung Kunst

Diözesankonservator
Dr. Wolfgang Schneider
Telefon 0931 386-65 651
wolfgang.schneider@bistum-
wuerzburg.de

... zur Orgel

Abteilung Liturgie und Kirchenmusik

Diözesanmusikdirektor
Rainer Aberle
Telefon 0931 386-63 761
rainer.aberle@bistum-wuerzburg.de

... zur Bauabwicklung Pfarrhaus und Pfarrheim

*Referat Liegenschaften –
Kaufmännische Bauabwicklung*

Marie-Christin Kaufmann
Telefon 0931 386-75 155
marie-christin.kaufmann@bistum-
wuerzburg.de

... zu Glocken

Referat Bau

Glockensachverständiger
Pfarrer Manuel Vetter
Telefon 09523 384
manuel.vetter@bistum-wuerzburg.de

... rund um den Bau und Baumaßnahmen

Leitung Referat Bau

Architekt Rainer Friedrich
Telefon 0931 386-78 064
rainer.friedrich@bistum-wuerzburg.de

Gebietsreferent für die Dekanate Main-Spessart und Miltenberg

Architekt Burkard Falkenberg
Telefon 0931 386-78 062
burkhard.falkenberg@bistum-
wuerzburg.de

Gebietsreferent für das Dekanat Rhön-Grabfeld

Architekt Thomas Karsten
0931 386-78 074
thomas.karsten@bistum-
wuerzburg.de

Gebietsreferent für das Dekanat Hassberge

Architekt Wolfgang Michalek
0931 386-78 066
wolfgang.michalek@bistum-
wuerzburg.de

Gebietsreferent für die Dekanate Aschaffenburg und Schweinfurt

Architekt Matthias Pfister
0931 386-78 063
matthias.pfister@bistum-
wuerzburg.de

Gebietsreferentin für die Dekanate Bad Kissingen und Kitzingen

Architektin Traudl Schwarz
0931 386-78 065
traudel.schwarz@bistum-
wuerzburg.de

Gebietsreferent für das Dekanat Würzburg

Bautechniker Winfried Stumpf
0931 386-78 073
winfried.stumpf@bistum-
wuerzburg.de